Ba.

Valeurs de Placement

—leur Préséance.—

RENÉ-T. LECLERC
Banquier et Courtier
160 rue ST-JACQUES - MONTREAL
(MAISON FONDÉE EN 1901)

ARCHIVES
DE LA
Province de Québec

Enregistré conformément à la loi du Parlement du Canada, par René-T. Leclerc, au Ministère de l'Agriculture.

330

V

Valeurs de Placement

—leur Préséance.—

DEUX CATÉGORIES DE PLACEMENTS.

L'action de placer de l'argent pour en retirer des revenus, se limite à deux opérations:

I—Le Prêt sur Obligation;
II—Le Prêt sur Hypothèque.

L'achat de Biens-Fonds ne constitue pas un placement dans le sens strict du mot,—puisqu'il n'*assure* pas à l'acheteur un revenu sur son argent, ni le remboursement intégral du coût de son achat.

I—LE PRÊT SUR OBLIGATION

Au point de vue légal, économique et financier, le prêt sur obligations se divise en deux classes bien distinctes:

1o. Obligations de Corporations Publiques,—qui comprennent :

(a) Fonds d'Etats;
(b) Emprunts de Paroisses;
(c) Obligations Municipales.

2o. Obligations de Corporations Privées, qui représentent les emprunts effectués pour les fins générales suivantes:

(a) Utilités Publiques;
(b) Industries.

Les obligations du premier groupe sont garanties par le pouvoir d'impôt, par la taxe;—celles du second, par les profits à réaliser, plus particulièrement peut-être que par l'hypothèque qui les accompagne généralement.

Obligations de Corporations Publiques

(a) Fonds d'Etats. — "Le pouvoir d'impôt d'un Etat est généralement absolu; l'Etat peut imposer la propriété située dans les limites de son territoire jusqu'à concurrence de sa valeur totale, et il est le seul juge du taux de la taxe et des biens à être soumis à l'impôt."—C'est-à-dire que toute la richesse d'un pays,—ses industries, son commerce, ses

mines, ses forêts, ses produits agricoles,—sont le gage de l'obligation émise par son gouvernement. —Les obligations émises par les différents gouvernements de Province au Canada, s'assimilent aux Fonds d'Etats.

(b) Emprunts de Paroisses.—Les lois de la Province de Québec protègent d'une façon toute particulière les prêts consentis aux Fabriques et aux Syndics de Paroisse.—Les obligations émises pour la construction et la réparation des églises, presbytères et cimetières, sont garanties, capital et intérêt, par une répartition qui constitue un lien privilégié ayant priorité absolue sur toute la propriété taxable appartenant aux catholiques d'une paroisse.

Il ne faut pas cependant confondre un emprunt par répartition avec le prêt consenti sur simple billet et qui n'engage que le crédit d'une Fabrique.

(c) Obligations Municipales.—"Tous les biens meubles et immeubles imposables situés dans les limites d'une municipalité sont affectés au remboursement des dettes contractées par elle." Ces emprunts sont de plus garantis par un fonds d'amortissement qu'une municipalité est tenue de créer par le règlement qui

l'autorise à emprunter, et qui doit être suffisant pour éteindre la dette à son échéance.

Le pouvoir d'emprunt des municipalités soumises aux lois de la Province de Québec, varie de 10 p.c. à 20 p.c. de la valeur de la propriété imposable.

Obligations Scolaires.—Les emprunts de municipalités comprennent les obligations émises par les Corporations de Cités, de Villes et de Villages, ainsi que par les Commissions Scolaires.—Dans la Province de Québec, les cotisations municipales et les taxes scolaires vont de pair.

Il faut cependant tenir compte que pour les fins d'impôts, deux commissions scolaires se partagent ordinairement les propriétés d'un même territoire, suivant que ces propriétés appartiennent à des catholiques ou à des protestants, tandis que la taxe d'une corporation municipale couvre toute la propriété imposable sans distinction.

Obligations de Corporations Privées

(a) **Utilités Publiques.**—Les obligations d'utilités publiques sont émises pour les besoins de services nécessaires à toute une population, tels que: trans-

port en commun, communications télégraphiques ou téléphoniques, éclairage, énergie motrice, etc.

Les services d'utilité publique se divisent en deux classes: ceux qui jouissent d'une concession de l'Etat ou d'une municipalité; et ceux qui sont obligés de subir la libre concurrence.

—Les compagnies de chemin de fer sont ordinairement subventionnées par l'Etat, à cause des services qu'elles rendent au développement de l'agriculture, du commerce et de l'industrie d'un pays; les compagnies de tramways possèdent presque toujours un privilège exclusif pour une longue période d'années. Comme les obligations émises par ces compagnies sont de plus protégées et garanties par les besoins des communautés que celles-ci desservent, elles son ordinairement assurées d'une grande stabilité.

—Les autres entreprises d'utilité publique fournissent à l'individu ce qui est absolument nécessaire à une existence confortable. Elles ont donc un marché assuré pour l'écoulement de leur production, et leurs obligations, tout en se classant dans la catégorie des valeurs industrielles, s'en écartent néanmoins par certains côtés, comme nous le verrons plus loin.

La population, le dégré d'importance et l'étendue du territoire desservi par un service d'utilité publique, constituent les principaux éléments qui doivent servir à l'appréciation des valeurs de placement de ce genre.

(b) Industries.—Les compagnies industrielles sont celles dont l'objet est la production ou l'extraction de la matière première ou la transformation de cette matière première pour la faire servir aux besoins de la communauté.

Les obligations émises par elles peuvent être affectées par diverses contingences, auxquelles ces entreprises sont exposées:

1.—Découvertes ou nouvelles applications industrielles suscitant des changements coûteux dans les entreprises établies sur des procédés anciens;

2.—Epuisement ou pénurie de la matière première;

3.—Rareté de la main-d'oeuvre expérimentée;

4.—Orientation nouvelle de la politique fiscale d'un pays,—augmentation des taxes ou des droits d'accise et de douane;

5.—Fluctuations des commandes et des prix;

6.—Difficultés de transport et hausse subite des tarifs;

7.—Instabilité dans les besoins ou dans les goûts de la clientèle et difficultés d'adaptation.

Une affaire industrielle solidement assise comportera, au premier chef, les conditions suivantes: capital suffisant, matière première et main-d'oeuvre assurées, marchés pour ses produits. Quant au reste, la compétence des administrateurs saura prévoir et, au besoin, atténuer dans leurs effets les aléas dont nous venons de parler. Ajoutons que ces aléas justifient et sont compensés par des profits plus élevés. C'est pourquoi les valeurs industrielles bénéficient en général d'un rendement très avantageux.

II—LE PRÊT SUR HYPOTHÈQUE

Le Prêt sur Hypothèque est ordinairement une opération entre particuliers. "L'hypothèque constitue un droit réel sur un immeuble affecté au remboursement d'une dette."

Ce qu'on désigne communément comme "première hypothèque" ne représente pas, en réalité, le premier

lien dont un immeuble est grevé.—Les répartitions de Fabriques et de Syndics de Paroisses, la dette municipale et scolaire ont un droit d'absolue priorité sur l'immeuble hypothéqué, en plus de nombreux privilèges de toutes sortes prévus par la loi.

C'est pourquoi un prêt sur hypothèque ne doit raisonnablement dépasser 50 p.c. de la valeur réelle d'un immeuble.

Le créancier hypothécaire, pour protéger son placement, s'impose, en prêtant, les soucis de veiller, entre autres choses, à l'état convenable d'entretien de la propriété, au renouvellement fidèle de la police d'assurance contre l'incendie et au paiement ponctuel des taxes.

Conclusions

Ramenées à un point de comparaison uniforme, nous croyons avoir énuméré les diverses valeurs de placement dans leur ordre de mérite respectif, en tenant compte des qualités essentielles qui constituent le Placement Idéal: *1o Sécurité du Capital; 2o Stabilité du Revenu; 3o Rendement équitable; 4o Convertibilité facile; 5o Nantissement acceptable; 6o Absence*

de soucis; 7o Durée convenable; 8o Dénomination commode.

Le groupe I a préséance sur le groupe II.—Nous aurions pu, à la rigueur, détacher du premier le prêt industriel pour le classer en un groupe distinct.—Mais comme il jouit de certaines qualités du Placement Idéal dont les obligations en général bénéficient, à l'exclusion de l'hypothèque, nous avons respecté l'ordre dans lequel il se place de lui-même.

Notre énumération s'arrête aux diverses "classes" de placements.—Elle n'a pas la prétention de placer en tête d'une hypothèque de tout repos, une obligation d'ordre médiocre. Les qualités ou les défauts respectifs d'une valeur de placement peuvent intervertir l'ordre dans lequel nous l'avons placée, mais le prêteur pourra se guider plus facilement dans le choix de son placement, s'il connaît au préalable l'ordre de préséance que nous voulions simplement tracer.

La MAISON RENÉ-T. LECLERC *existe depuis plus de 18 ans. —L'importance de sa clientèle témoigne du soin qu'elle apporte à la guider dans le choix de ses placements.—Sa longue expérience lui permet de ne recommander que des valeurs offrant toutes les garanties nécessaires de sécurité.*